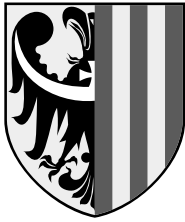




# *Przewodnik inwestora*

## *Investoren-Führer*





# Przewodnik inwestora

Każdy zainteresowany inwestowaniem na terenie powiatu zgorzeleckiego powinien skontaktować się z właściwym Urzędem Gminy lub Starostwem Powiatowym w Zgorzelcu. To tam uzyska pełne i wyczerpujące informacje o wszystkich formalnościach związanych z planowaną inwestycją.

## KAŻDY POTENCJALNY INWESTOR POWINIEN KIEROWAĆ SIĘ WG PONIŻSZEGO PLANU:

**Krok I.** Ustalić miejsce gdzie zamierzamy rozpocząć inwestycję. Następnie powinniśmy udać się do właściwego Urzędu Gminy celem ustalenia, czy na danym terenie możliwe jest realizowanie zamierzonej inwestycji. Jeżeli w danej Gminie jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to możliwe będzie uzyskanie informacji bez zbędnej zwłoki. Jeżeli natomiast nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to należy zwrócić się do właściwego Wójta lub Burmistrza z wnioskiem o wydanie decyzji ustalającej warunki zagospodarowania dla danej miejscowości. Po uzyskaniu pozytywnej decyzji, co do możliwości realizacji inwestycji na danym terenie należy uczynić kolejny krok.

**Krok II.** Ustalić, kto jest właścicielem nieruchomości, na której ma być zlokalizowana inwestycja. W tym celu należy udać się do Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Zgorzelcu. Tam uzyskamy odpowiedź na pytanie, kto jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Jeżeli nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa lub powiatu to w tym samym Wydziale możemy uzyskać szczegółowe informacje, w jaki sposób możemy nabyć tą nieruchomość. Jeżeli nieruchomość jest własnością gminy to dalsze informacje uzyskamy w gminie. Może być także i tak, że nieruchomość jest własnością osoby fizycznej lub prawnej, wówczas musimy skontaktować się z właścicielem. Od niego dowiemy się czy przedmiotową nieruchomość możemy nabyć (kupić) i według jakich zasad.

**Krok III.** Po uzyskaniu prawa do dysponowania nieruchomością występujemy z wnioskiem do Starostwa Powiatowego w Zgorzelcu o wydanie pozwolenia na budowę, rozbudowę lub prowadzenie robót budowlanych.

Wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę / prowadzenie robót budowlanych składa się na odpowiednich drukach, które są dostępne w punkcie obsługi interesanta Starostwa Powiatowego oraz stronie internetowej [www.powiat.zgorzelec.pl](http://www.powiat.zgorzelec.pl). Szczegółowy tryb postępowania w sprawie udzielenia decyzji o pozwoleniu na budowę, prowadzenia robót budowlanych uregulowany jest w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. z 2003 r. Dz. U. Nr 207, poz. 2016 ze zm.)



## **WE WNIOSKU O WYDANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ LUB PROWADZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH NALEŻY PODAĆ:**

- dane identyfikacyjne inwestora (imię i nazwisko lub nazwę instytucji oraz adres).
- nazwę i rodzaj całego zamierzenia budowlanego, rodzaj obiektu lub zespołu obiektów bądź robót budowlanych oraz adres inwestycji i oznaczenie geodezyjne terenu - nazwę obrębu, numer arkusza mapy, numer działki.

Inwestorem może być osoba fizyczna lub osoba prawna, a także cudzoziemiec. O nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców mowa w dalszej części przewodnika.

### **Do wniosku należy dołączyć:**

1. cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczegółowymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 w/w ustawy, aktualnym na dzień opracowania projektu (potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie uprawnień projektanta oraz zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego);
2. oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
3. ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku gdy inwestycja usytuowana jest na obszarze dla którego nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego;
4. dla przedsięwzięć wyszczególnionych w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 ) należy dołączyć informację o inwestycji sporządzoną zgodnie z art. 49 ust. 3 ustawy z dnia 27.04.2001 r. - Prawo Ochrony Środowiska (t.j. z 2001 r. Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm.)
5. oryginał lub urzędowo poświadczony odpis pełnomocnictwa z naklejonym znaczkiem opłaty skarbowej za 15,00 zł.
6. opłatę skarbową w znaczkach naklejonych na druku wniosku (5 zł za wniosek i za każdy załącznik do wniosku po 0,50 zł), zwolnione z opłaty skarbowej są podania i załączniki do wniosków w sprawach budownictwa mieszkaniowego.

Po uzyskaniu pozwolenia na budowę/ prowadzenia robót budowlanych, należy upewnić się, że decyzja jest ostateczna i jeżeli tak, to rozpoczęcie robót budowlanych zgłosić w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego.

# Przewodnik inwestora

Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego w zależności od rodzaju zamierzenia budowlanego należy złożyć do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu lub wnioszek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie wybudowanego obiektu.

*Taki sam tok postępowania dotyczy uzyskania pozwolenia na prowadzenie robót rozbiórkowych.*

## **ZGŁOSZENIE BUDOWY OBIEKTÓW LUB WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH NIE WYMAGAJĄCYCH POZWOLENIA NA BUDOWĘ.**

### **Zgłoszenia właściwemu organowi wymaga:**

- budowa, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1-3 i 5-21 ustawy Prawo budowlane,
- wykonywanie robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 2 pkt. 1-13 w/w ustawy,
- budowa ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m i wykonywanie robót polegających na instalowaniu: 1/ krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektach wpisanych do rejestru zabytków, 2/ urządzeń o wysokości powyżej 3m na obiektach budowlanych,
- budowa obiektów małej architektury w miejscach publicznych.

### **W zgłoszeniu należy podać:**

- dane identyfikacyjne inwestora (imię i nazwisko lub nazwę instytucji oraz adres), dane pełnomocnika, jeżeli działa w jego imieniu.
- nazwę i rodzaj obiektu bądź robót budowlanych oraz adres inwestycji i oznaczenie geodezyjne terenu - nazwę obrębu, numer arkusza mapy, numer działki,
- przewidywany termin rozpoczęcia budowy obiektu lub wykonania robót budowlanych.

### **Do zgłoszenia należy dołączyć:**

1. Opracowanie zawierające:
    - a) określenie rodzaju, zakresu i sposobu wykonywania robót,
    - b) odpowiednie szkice i rysunki,
    - c) pozwolenia, uzgodnienia, opinie wymagane odrębnymi przepisami.
  2. Projekt zagospodarowania terenu wykonany przez uprawnionego projektanta w przypadku:
-



- a) budowy małej architektury w miejscu publicznym,
  - b) przyłączy do budynków - elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych, telekomunikacyjnych,
  - c) instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem pojemności do 7 m<sup>3</sup>, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, uzgodniony z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych,
3. Oświadczenie o posiadającym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
4. Upoważnienie udzielone osobie pełnomocnika działającego w imieniu inwestora - oryginał lub urzędowo poświadczony odpis - z opłatą skarbową za 15,00 zł
5. Opłatę skarbową w znaczkach naklejonych na druku wniosku (5 zł za wniosek i za każdy załącznik do wniosku po 0,50 zł), zwolnione z opłaty skarbowej są podania i załączniki do wniosków w sprawach budownictwa mieszkaniowego.

*Zgłoszenia w oparciu o art. 29 i 30 wyżej cytowanej ustawy należy dokonać w Starostwie Powiatowym w Zgorzelcu, 30 dni przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót budowlanych.*

Do wykonania robót (zgodnie z art. 30 Prawa budowlanego) można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, organ nie wniesie sprzeciwu i nie później niż po upływie dwóch lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia. W przypadku konieczności uzupełnienia zgłoszenia organ postanowieniem nałoży obowiązek uzupełnienia w określonym terminie brakujących dokumentów (termin ten wstrzymuje bieg 30-dniowego terminu do wniesienia sprzeciwu), w przypadku ich nie uzupełnienia wniesie sprzeciw w drodze decyzji.

## **ZGŁOSZENIE ROZBIÓRKI BUDYNKÓW, BUDOWLI, OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH NIEWYMAGAJĄCYCH POZWOLENIA NA ROZBIÓRKĘ.**

### **Zgłoszenia właściwemu organowi wymaga:**

- rozbiórka budynków i budowli - nie wpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych opieką konserwatorską - o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości oraz obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, jeżeli nie podlegają ochronie jako zabytki.

# Przewodnik inwestora

## **W zgłoszeniu należy podać:**

- dane identyfikacyjne inwestora (imię i nazwisko lub nazwę instytucji oraz adres), dane pełnomocnika, jeżeli działa w jego imieniu,
- nazwę i rodzaj obiektu bądź robót budowlanych oraz adres inwestycji i oznaczenie geodezyjne terenu - nazwę obrębu, numer arkusza mapy, numer działki,
- przewidywany termin rozpoczęcia robót rozbiórkowych.

## **Do zgłoszenia należy dołączyć:**

1. Opis określający rodzaj, zakres i sposób wykonania rozbiórki.
2. Mapę z oznaczonym obiektem i odległościami od granic działki.
3. Zgodę właściciela obiektu.
4. Pozwolenia, uzgodnienia lub opinie innych organów, wymagane odrębnymi przepisami (dotyczące między innymi urządzeń budowlanych).
5. Upoważnienie udzielone osobie pełnomocnika działającego w imieniu inwestora - oryginał lub urzędowo poświadczony odpis - z opłatą skarbową za 15,00 zł

Do wykonania robót można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia organ nie wnieśnie sprzeciwu i nie później niż po upływie dwóch lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia. W przypadku konieczności uzupełnienia zgłoszenia organ postanowieniem nałoży obowiązek uzupełnienia w określonym terminie brakujących dokumentów (termin ten wstrzymuje bieg 30-dniowego terminu do wniesienia sprzeciwu), w przypadku ich nie uzupełnienia wnieśnie sprzeciw w drodze decyzji.

Roboty rozbiórkowe można rozpocząć przed ich zgłoszeniem, jeżeli mają one na celu usunięcie bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Rozpoczęcie takich robót nie zwalnia od obowiązku bezzwłocznego zgłoszenia prowadzonej rozbiórki.

## **NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH NA TERENIE POWIATU ZGORZELECKIEGO PRZEZ:**

### **1) obywateli Rzeczypospolitej Polskiej**

Na terenie powiatu zgorzeleckiego znajdują się nieruchomości będące własnością różnych podmiotów. W zależności od tego czyją własnością jest nieruchomość



różne są zasady ich nabycia. I tak, jeżeli uzyskamy w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Zgorzelcu informacje, że interesująca nas nieruchomość jest własnością gminy, powiatu lub województwa to we właściwych urządach dowiemy się czy nieruchomość przeznaczona jest do sprzedaży lub dzierżawy.

Jeżeli natomiast uzyskamy informację, że przedmiotowa nieruchomość jest własnością podmiotów państwowych np. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, Agencja Mienia Wojskowego, Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa to należy zwrócić się do tych podmiotów celem uzyskania informacji o możliwości nabycia nieruchomości. Może być i tak, że nieruchomość, która nas interesuje jest własnością osób fizycznych lub prawnych. W takim przypadku możemy skonsultować się bezpośrednio z właścicielem i z nim ustalić możliwość i warunki nabycia nieruchomości. W każdej z wyżej wymienionych sytuacji obowiązują właściwe przepisy regulujące zasady nabywania nieruchomości. Należy pamiętać, że nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu lub państwowych osób prawnych można nabyć wyłącznie po przeprowadzeniu procedury przetargowej. Jeżeli nieruchomość jest własnością osoby fizycznej lub osób prawnych to możemy ją nabyć w drodze bezpośrednich negocjacji z właścicielem.

## 2) cudzoziemców

***Nabyciem nieruchomości***, w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758), jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego.

***Cudzoziemcem***, w rozumieniu w/w ustawy, jest:

- 1.osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego,
- 2.osoba prawna mająca siedzibę za granicą,
- 3.nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych,
- 4.osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3.

***Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia wydawanego, w drodze*** decyzji administracyjnej, przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypad-

# Przewodnik inwestora

ku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie Minister właściwy do spraw rozwoju wsi.

Oprócz przypadków, kiedy nabycie nieruchomości nie podlega przepisom ustawy, w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców istnieje szereg wypadków, kiedy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca jest zwolnione z uzyskania zezwolenia, przy czym cudzoziemcy będący obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, są traktowani inaczej niż pozostali cudzoziemcy.

**Zezwolenie nie jest wymagane**, co do wszystkich cudzoziemców, na nabycie:

- samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388), jak i nabycie samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy,
- nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się,
- przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowiąc będą wspólność ustawową małżonków,
- przez cudzoziemca nieruchomości, jeżeli w dniu nabycia jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat,
- przez osobę prawną, spółkę handlową nie posiadającą osobowości prawnej mającą siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki będące cudzoziemcami w rozumieniu przepisów ustawy na ich cele statutowe, nieruchomości nie zabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast,
- nieruchomości przez cudzoziemca, będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym, jak również nabycie lub objęcie przez bank będący osobą prawną kontrolowaną akcji lub udziałów w spółce, o której mowa w art. 3e ustawy, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych.



***W przypadku gdy wyżej wymienione nieruchomości znajdują się w strefie nadgranicznej to:***

- cudzoziemcy nie będący obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego muszą uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji,
- cudzoziemcy będący obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego są zwolnieni z obowiązku uzyskania zezwolenia.

Nadto cudzoziemcy będący obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego są zwolnieni z obowiązku uzyskania zezwolenia, jeżeli nabywają:

- a) działki o przeznaczeniu innym niż rolne i leśne,
- b) nieruchomości rolne, a są ich dzierżawcą:
  - w województwach: dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubuskim, opolskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim, zachodnio-pomorskim - po upływie 7 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
  - w województwach: lubelskim, łódzkim, małopolskim, mazowieckim, podkarpackim, podlaskim, śląskim, świętokrzyskim - po upływie 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
  - drugi dom, czyli w rozumieniu przepisów ustawy, nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca, jeżeli nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkuje co najmniej 4 lata na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub nabywa nieruchomość w celu wykonywania działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług turystycznych.

Nabycie nieruchomości rolnych i leśnych po upływie 12 lat, a w wypadku drugiego domu po upływie 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, nie będzie wymagało zezwolenia w każdym wypadku, gdy nabywcą będzie cudzoziemiec będący obywatelem lub przedsiębiorcą państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

# Investoren-Führer

**Jeder, der im Kreis Zgorzelec eine Investition verwirklichen möchte, sollte sich mit einem entsprechendem Gemeinde- oder Kreisamt in Verbindung setzen. Dort bekommt man ausführliche Informationen über alle Formalitäten, die mit der die geplanten Investitionsvorhaben umgesetzt werden können.**

## **JEDER POTENTIELLER INVESTOR SOLLTE DIE NACHFOLGENDE VORGEHENSWEISE PRÜFEN:**

**Schritt I.** Den Ort festlegen, an dem man beabsichtigt, die Investition zu tätigen. Anschließend sollte man ein entsprechendes Gemeindeamt aufsuchen, um nachzuprüfen, ob die beabsichtigte Investition auf dem gegebenen Gebiet realisierbar ist. Falls in der entsprechenden Gemeinde ein örtlicher Plan der Raumordnung (Raumplanung) vorhanden ist, wird es möglich, alle Informationen ohne zeitliche Verzögerung zu bekommen. Wenn ein solcher Plan nicht existiert, sollte man sich an den entsprechenden Gemeindevorsteher oder Bürgermeister wenden, mit einem Antrag auf Prüfung und Entscheid und Rahmenbedingungen des Investitionsvorhabens. Nach einer positiven Entscheidung, was die Möglichkeiten der Investitionsrealisierung auf dem gegebenen Gebiet betrifft, folgt:

**Schritt II.** Um den Besitzer des infrage kommenden Investitionsstandortes bestimmen zu können, sollte man zu einer Vermessungskunde-, Kartografie-, Kataster- oder Immobilienabteilung des Landesamtes in Zgorzelec gehen. Wenn die Immobilie Eigentum des Landes oder des Kreises ist, dann kann man dort ausführliche Informationen darüber erhalten, auf welche Art und Weise man diese Immobilie erwerben kann. Wenn diese Immobilie Eigentum der Gemeinde ist, bekommt man weitere Informationen im Gemeindeamt. Es ist auch möglich, dass die Immobilie das Eigentum einer natürlich oder juristischen Person (Firma) ist. Gegebenfalls sollte man mit dem Besitzer Kontakt aufnehmen. Von ihm erfährt man, ob man die Sachimmobilie erwerben und gegebenenfalls unter welchen Bedingungen nutzen kann.

**Schritt III.** Nach dem rechtmäßigen Besitz über die Immobilie stellt man einen Antrag an das Kreisamt Zgorzelec bezüglich der Bauerlaubnis, des Ausbaus (Entwicklung) bzw. der Durchführung sonstiger Bauarbeiten. Hierfür sind spezielle

Formulare vorgesehen, welche im Kreisamt oder auf der Internetseite [www.powiat.zgorzelec.pl](http://www.powiat.zgorzelec.pl) erhältlich sind. Einzelheiten zur Vorgehensweise der Entscheidungen sind im Gesetz vom 7. Juli 1994 - Baurecht (2003 r. Dz. U. Nr 207, poz. 2016 ze zm) geregelt.



## **DER ANTRAG AUF BAUERLAUBNIS ODER DURCHFÜHREN DER BAUARBEITEN SOLLTE BEINHALTEN:**

- Persönliche Angaben des Investors (Vorname und Familienname, eventuell Name des Unternehmens und ihre Adresse)
- Name und Art des Gesamtvorhabens, Art des Objektes bzw. Objektkomplexes, der Art der Bauarbeiten sowie die Verortung des Gebäudes mit der vermessungskundigen Bezeichnung des Geländes - Bereichsname, Kartenbezeichnung (Nummer), Grundstücknummer.

Investor kann sowohl eine natürliche oder juristische Person, als auch ein Ausländer sein. Über das Erwerben der Immobilien durch Ausländer wird in weiteren Teilen des Investoren-Führers gesprochen.

## **DER ANTRAG SOLLTE UMFASSEN:**

1. Eine vierfache Ausfertigung des Bauprojektes samt Gutachten, Vereinbarungen, Erlaubnisse und anderen Unterlagen, ergänzt um die Angabe der geltenden gesetzlichen Bestimmungen z.B. eine im Art. 12 Ges. 7 oben genanntes Gesetzes erwähnte Bescheinigung, welche auf den Tag der Projektbearbeitung (beglaubigte Übereinstimmung des Originals der Projektpapiere mit den Kopien und eine Bescheinigung über die Zugehörigkeit zur entsprechenden Kammer) lautet.
2. Bescheinigung über ein Besitzrecht auf die Immobilie zum Zweck der Bebauung.
3. Der letztliche Entschluss über die Bebauungs- und Bewirtschaftungsbedingungen (Bauplanung) des Geländes, wenn die Investition auf einem Gebiet erfolgen soll, zu dem es keinen örtlichen Plan der Raumordnung (Raumplanung) gibt.
4. Für in § 3 der Ministerrat-Verordnung vom 9. Oktober 2004 bestimmten Unternehmen bezüglich der Festlegung der Unternehmensarten, welche bedeutend auf die Umwelt einwirken können und ausführlicher Abhängigkeiten, welche mit der Eignung des Unternehmens zum Anfertigen eines Berichtes über die Einwirkung auf die Umwelt verbunden ist (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 ), sollte man eine Information über das Unternehmen gemäß Art. 49 Ges. 3 des Gesetzes vom 27.04.2001 - Umweltschutzgesetz (z 2001 r. Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm.), beifügen.
5. Original oder amtlich bescheinigte Kopie der Vollmacht mit angebrachter (sog.) Stempelmarke für 15,00 zł.

6. Eine Gebühr, in Stempelmarken aufgeklebt, auf dem Antragsformular (5 zł für den Antrag und je 0,50 zł je Antragsanlage), befreit von der Gebühr sind Anträge und Antragsanlagen bezüglich Wohnungsbauwesen.

Nach dem Erhalt der Bauerlaubnisse - bzw. der Erlaubnisse zur Durchführung des Bauvorhabens ist der Beginn der Bauarbeiten in einem Kreis-Bauaufsichtsamt anzumelden. Vor der Nutzung des Bauobjektes sollte man bei dem Kreis-Inspektor des Bauaufsichtsamtes eine Bescheinigung über die Beendigung des Objektbaus einreichen bzw. einen Antrag auf die Nutzungserlaubnis des gebautes Objektes stellen (Bauabnahme).

*Dieselbe Vorgehensweise gilt für den Erhalt der Genehmigungen für Abrissarbeiten*

## **ANMELDUNG DES OBJEKTBAUS BZW. DES DURCHFÜHRENS DER BAUARBEITEN, DIE KEINE BAUERLAUBNISSE BENÖTIGEN.**

**Eine Anmeldung an das entsprechende Organ (Amt) ist erforderlich bei:**

- Baubeschreibung wie gem. Art. 29 Ges. 1 Pkt. 1-3 und 5-21 des Baugesetzes (art. 29 ust. 1 pkt. 1-3 i 5-21 ustawy Prawo budowlane)
- Ausführung der Bauarbeiten, beschrieben in Art 29 Pkt. 1-13 o.g. Gesetzes (art. 29 ust. 2 pkt. 1-13)
- Umzäunung der Weg- und Straßenseite, Plätze, Bahnschienen und anderer öffentlichen Plätze sowie Umzäunung mit einer Höhe von mehr als 2,20 m und Montagearbeiten bei:
  1. Gittern auf Mehrfamilien-Wohnhäuser, öffentlichen Einrichtungen und Gruppenunterkünfte, aber auch im Denkmalregister eingetragene Objekte
  2. Sich auf Bauobjekten befindende Geräte mit einer Höhe von mehr als 3 m
    - Bau der Kleinarchitektur-Objekte an öffentlichen Plätzen

**In der Anmeldung soll angegeben werden:**

- Persönliche Angaben des Investors (Vor- und Familienname, eventuell Name des Unternehmens und seiner Adresse), Angaben zur Person und Prokura eines Handlungsbevollmächtigten.
- Name und Art des Objektes bzw. der Bauarbeiten und Adresse des Gebäudes mit der vermessungskundigen Bezeichnung des Geländes - Bereichsname,



- Kartenbezeichnung (Nummer), Grundstücksnummer  
- Beabsichtigter Termin des Beginns der Bauarbeiten

### **Zur Anmeldung soll beifügt werden:**

1. Eine schriftliche Ausarbeitung mit:
  - a) Art, Umfang und Durchführung/ Organisation der Bauarbeiten
  - b) entsprechenden Entwürfen und Zeichnungen
  - c) Erlaubnissen, Vereinbarungen, Gutachten, die durch spezifische Gesetze verlangt werden
2. Durch den Projektanten entworfener Projekt der Geländebewirtschaftung im Falle:
  - a) der Errichtung der Kleinarchitektur-Objekte an öffentlichen Plätzen
  - b) Anschlüsse zu elektroenergetischen, Wasserleitungs-, Abwasser-, Gas-, Wärme- und Telekommunikationsanlagen
  - c) Speicheranlagen für Flüssiggas mit einzelner Speicher mit einem Volumen bis 7 m<sup>3</sup>, bestimmt für die Versorgung von Einfamilienhäusern (unter Absprache mit dem Brandschutzgutachter)
3. Eine Bescheinigung über den rechtskräftigen Besitz der Immobilie zum Zweck der Bebauung
4. Eine der im Namen des Investors tätigen Person erteilte Vollmacht - das Original bzw. eine amtlich beglaubigte Kopie - mit Gebühr i.H.v 15,00 zł
5. Entrichtungsnachweis der Gebühr auf dem Antragsformular (5 zł für den Antrag und je 0,50 zł je Antragsanlage) befreit von der Gebühr sind Anträge und Antragsanlagen bezüglich Wohnungsbauwesen.

***Der Antrag, der sich auf die Artikel 29 und 30, die weiter oben zitiert sind, bezieht, ist 30 Tage vor Baubeginn beim Landratsamt in Zgorzelec einzureichen.***

Nach Artikel 30 des Baurechtes darf mit dem Bauen begonnen werden, wenn innerhalb von dreißig Tagen seitens der Baubehörde kein Einspruch erhoben wird; die Einspruchsmöglichkeit seitens der Baubehörde besteht in besonderen Fällen allerdings insgesamt zwei Jahre nach Antragstellung. Sollten Ergänzungen innerhalb der Antragstellung vorgenommen werden müssen, haben diese im Zeitraum der oben genannten dreißig Tage zu geschehen. Soweit der Antragsteller die zu ergänzenden Unterlagen nicht termingerecht einreicht, wird die Behörde dementsprechend dem Antrag insgesamt nicht stattgeben.

# Investoren-Führer

## **ANTRAG AUF ABRUCH VON GEBÄUDEN, BAUTEN, OBJEKTE UND BAUANLAGEN, DIE KEINE ABRUCHGENEHMIGUNG BENÖTIGEN:**

### **Antrag, den eigentlich Verwaltungsorgane benötigen:**

Abbruch von Gebäuden und Bauten, die nicht im Grundbuch der Denkmalschutzbehörde eingetragen sind und nicht offiziell zur städtischen Restauration ausgeschrieben sind. Sie müssen darüber hinaus niedriger sein als acht Meter und der Abstand von der Grundstücksgrenze muss mindestens um das anderthalbfache größer sein als die tatsächliche Höhe des Hauses.

### **Der Bauantrag muss folgende Angaben enthalten:**

- Personaldaten des Investors (Vorname, Name, Unternehmensbezeichnung, Anschrift), Personaldaten des Bevollmächtigten, wenn er im Namen des Investors tätig ist.
- Name und Art des Objektes oder der Bauarbeiten, Investitionsadresse und Bezeichnung des Vermessungsgrundstückes, Name des Bezirkes, sonstige Vermessungsangaben
- Angabe über den geplanten Termin der Abbrucharbeiten

### **Dem Antrag sind weiterhin folgende Unterlagen beizufügen:**

- Beschreibung über die Abbruchmaßnahmen (detailliert)
- Vermessungskarte mit der genauen Angabe des Abbaues
- Schriftliche Zusage des Objekteigentümers
- Sonstige Formalitäten anderer Behörden, die von den Abbruch- bzw. Baumaßnahmen betroffen sind
- Vollmacht (im Original oder als beglaubigte Kopie [15 Zt.]

Man darf mit dem Bauen beginnen , wenn innerhalb von dreißig Tagen seitens der Baubehörde kein Einspruch erhoben wird; die Einspruchsmöglichkeit seitens der Baubehörde besteht in besonderen Fällen allerdings insgesamt zwei Jahre nach Antragstellung. Sollten Ergänzungen innerhalb der Antragstellung vorgenommen werden müssen, haben diese im Zeitraum der oben genannten dreißig Tage zu geschehen. Soweit der Antragsteller die zu ergänzenden Unterlagen nicht termingerecht einreicht, wird die Behörde dementsprechend dem Antrag insgesamt nicht stattgeben.



Abbrucharbeiten dürfen dann vor der Beantragung bzw. vor der Anzeige beginnen, wenn sie das Ziel verfolgen, eine bestehende direkte Bedrohung für Leib und Leben zu beseitigen. Der Anzeigepflicht muss aber dennoch nachgekommen werden.

## **KAUF VON IMMOBILIEN, DIE SICH IM LANDKREIS ZGORZELEC BEFINDEN:**

### **1. Polnische Bürger**

Im Landkreis Zgorzelec befinden sich Immobilien, die unterschiedliche Eigentümer haben. Abhängig davon, wem die Immobilien gehören, gibt es verschiedene Kaufgrundsätze. Bei den verschiedenen Eigentümern können Informationen erfolgen, ob die Immobilie zum Verkauf steht oder nicht (hierbei gilt auch die Unterscheidung zwischen Verkauf und Verpachtung).

Staatliche Immobilien können nur über Ausschreibung und Versteigerung erworben werden.

Wenn die Immobilie sich im Eigentum einer natürlichen oder juristischen Person befindet, bietet sich der Direktkontakt an, um den Kauf direkt zu vollziehen.

### **2. Ausländer**

**Kauf von Immobilien** im Verständnis des Gesetzes vom 20. März 1920, Text: Dz.V.z2004 v. Nr. 167, poz 1758); darin ist der Erwerb verbunden mit dem Recht auf Eigentum oder unbefristete Nutzung auf der Grundlage des rechtlichen Ereignisses.

Ausländer im Sinne des obigen Gesetzes ist:

- 1.eine natürliche Person, die keine polnische Staatsangehörigkeit hat
- 2.eine juristische Person, die ihren Sitz im Ausland hat
- 3.eine Gesellschaft (ohne besitzende Rechtsfähigkeit) mit Personen, die im Punkt 1 und 2 genannt worden sind, ihren Sitz im Ausland hat und die unter Wahrung der Gesetze, die im Ausland gelten, rechtskräftig und legal gegründet worden ist
- 4.juristische Personen und Handelsgesellschaften, die keine Rechtsfähigkeit besitzen und ihren Sitz in Polen haben, die direkt oder indirekt von Personen und Gesellschaften, die in Punkt 1, 2 und 3 genannt worden sind, kontrolliert werden

Besteht seitens eines Ausländers im obigen Sinne die Absicht, eine Immobilie zu erwerben, müssen ministerielle Amtsentscheidungen ergehen (Innenministerium,

# Investoren-Führer

Ministerium für Verwaltung, Verteidigungsministerium, Landwirtschaftsministerium [Minister für Dorfentwicklung].

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass Ausländer, die aus den Mitgliedsstaaten der EU stammen, anders behandelt werden als Ausländer, die nicht aus diesen Staaten stammen.

**Diese Kaufbedingungen** bzw. -voraussetzungen gelten allerdings nicht für alle Ausländer. Folgende Ausnahmen sind geltend zu machen:

- Der Erwerb von Garagen fällt nach dem Gesetz vom 24. Juni 1994 über Eigentum des Lokales (DZ.U. Nr. 85, poz. 388) nicht unter diese Bedingungen
- Immobilien können von Ausländern direkt erworben werden, wenn sie mindestens fünf Jahre mit Aufenthaltsgenehmigung in Polen wohnen.
- Immobilien können von Ausländern direkt erworben werden, wenn sie einen polnischen Bürger geheiratet haben und mindestens zwei Jahre mit gültiger Aufenthaltsgenehmigung in Polen wohnen. Die erworbene Immobilie ist dann allerdings Eigentum dieser Eheleute.
- Immobilien können von Ausländern direkt erworben werden, wenn sie erbschaftsberechtigt sind; die Immobilie musste allerdings mindestens fünf Jahre zuvor im Eigentum des Vererbenden gewesen sein.
- Juristische Personen oder Handelsgesellschaften, die keine Rechtsfähigkeit besitzen und ihren Sitz in Polen haben (direkt oder indirekt kontrolliert von Personen oder Gesellschaften, die Ausländer sind im Sinne des Gesetzes), dürfen für die Sicherung ihres unternehmerischen Status Immobilien erwerben, das aber nicht eine Fläche von 0,4 ha überschreiten darf.
- Immobilien eines Ausländers, der eine Bank und zugleich Gläubiger der Hypothek ist. Die Immobilie wird erworben im Versteigerungsverfahren oder sie die Bank bildet eine juristisch-kontrollierende Person und ersteht Aktien (Die Regelung über die juristische Person findet sich im Art. 3 des Gesetzes

Für den Fall, dass die oben genannten Immobilien sich im Grenzgebiet befinden, gilt:

- Ausländer, die nicht Bürger oder Unternehmer der europäischen Wirtschaftsunion sind, müssen eine Erlaubnis für den Erwerb seitens des Innenministeriums und des Verwaltungsministeriums erhalten.
- Ausländern hingegen, die Bürger oder Unternehmer der europäischen Wirtschaftsunion sind, ist diese Erlaubnis hingegen erlassen.



Ausländer, die Bürger oder Unternehmer der europäischen WU sind, sind von der Pflicht einer Erlaubnis in folgenden Fällen entbunden:

- a) Grundstücke mit einer anderen Bestimmung als für die Fort- bzw. Landwirtschaft
- b) Landwirtschaftsimmobilien, die sie pachten wollen in:
  - Wojewodschaften: dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubuskim, opolskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim, zachodnio-pomorskim - nach Ablauf von sieben Jahren vom Datum der Vertragsschließung unter der Bedingung, dass sie während des gesamten Zeitraumes innerhalb dieser Immobilie eine landwirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt und legal in Polen gewohnt haben.
  - In den Wojewodschaften lubelskim, łódzkim, małopolskim, mazowieckim, podkarpackim, podlaskim, śląskim, świętokrzyskim - nach Ablauf von sieben Jahren vom Datum der Vertragsschließung unter der Bedingung, dass sie während des gesamten Zeitraumes innerhalb dieser Immobilie eine landwirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt und legal in Polen gewohnt haben.
  - Ein zweites Haus, das innerhalb des Verständnisses des Gesetzes eine Immobilie, die für Wohnungszwecke oder Erholungszwecke bestimmt ist, darstellt, das aber nicht als ständiger Wohnsitz für Ausländer geltend gemacht wird, wenn der Käufer legal mindestens vier Jahre in Polen gewohnt hat; auch möglich ist der Erwerb mit dem Ziel, einen Geschäftssitz zu eröffnen, die touristischen Aktivitäten bzw. Dienstleistungen vorbehalten ist.

Der Erwerb landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Immobilien nach Ablauf von 12 Jahren und im Falle des zweiten Hauses nach Ablauf von fünf Jahren vom Tag des Eintritts Polens zur EU ist eine rechtlich verpflichtete Erlaubnis für die Ausländer aus der europäischen WU nicht mehr erforderlich.



## UŻYTECZNE ADRESY W POWIECIE ZGORZELECKIM: WICHTIGE ADRESSE IM LANDKREIS ZGORZELEC:

### **Starostwo Powiatowe w Zgorzelcu**

ul. Bohaterów II Armii WP 8a  
59-900 Zgorzelec  
tel. (0-75) 77 615 55  
fax (0-75) 77 17 930  
www.powiat.zgorzelec.pl  
e-mail: starosta@powiat.zgorzelec.pl

### **Urząd Miasta i Gminy Pieńsk**

ul. Bolesławiecka 29, 59-930 Pieńsk  
tel.: (075) 77 86 511, 512, 513, 514;  
fax: ( 075 ) 77 86 405  
e-mail: piensk@piensk.prx.pl  
BIP: <http://pienskumig.bip.e-zeto.com/public/>

### **Urząd Gminy w Zgorzelcu**

ul. Kościuszki 70, 59-900 Zgorzelec  
tel. (075) 77 56 016  
fax (075) 77 56 564  
www.gmina.zgorzelec.pl  
e-mail: gmina@zgorzelec.pl

### **Urząd Gminy Sulików**

ul. Dworcowa 5, 59-975 Sulików  
tel. (075) 77 87 288, (075) 77 56 922  
e-mail: ugsulikow@poczta.onet.pl

### **Przedsiębiorstwo Zarządu Nieruchomościami w Zgorzelcu**

Administracja Domów Mieszkalnych nr 1  
ul. Daszyńskiego 75, 59-900 Zgorzelec  
tel. (075) 77 56 554, (075) 77 56 555  
Administracja Domów Mieszkalnych nr 2  
ul. Traugutta 77a, 59-900 Zgorzelec  
tel. (075) 77 52 661, (075) 77 56 547

### **Urząd Miasta Zgorzelec**

ul. Domańskiego 7, 59-900 Zgorzelec  
tel. (075) 77 520 82, fax 77 564 21  
www.zgorzelec.com  
e-mail: urzad@zgorzelec.com

### **Urząd Gminy i Miasta w Węglińcu**

ul. Sikorskiego 40, 59-940 Węglińiec  
tel. (075) 77 12 792  
e-mail: uгим@wegliniec.pl  
www.wegliniec.pl

### **Urząd Miasta Zawidów**

Plac Zwycięstwa 21/22 59-970 Zawidów  
tel. (075) 77 88 282,  
e-mail: umzawidow@wp.pl

### **Urząd Miasta i Gminy Bogatynia**

ul. Daszyńskiego 1, 59-920 Bogatynia  
tel.: (075) 77 31 947,  
fax: (075) 77 31 945,  
e-mail: umig@bogatynia.pl  
www.bogatynia.pl

### **Powiatowa Stacja Sanitarno - Epidemiologiczna**

ul. Warszawska 11, 59-900 Zgorzelec  
tel. (075) 77 52 039, fax (075) 77 56 714

### **Powiatowe Centrum Doradztwa Gospodarczego**

ul. Bohaterów II Armii WP 8, 59-900 Z-ec  
ul. Traugutta 77a, 59-900 Zgorzelec  
tel. (075) 77 52 661, (075) 77 56 547

### **Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego**

ul. Warszawska 1, 59-900 Zgorzelec  
tel. (075) 77 61 510  
tel. (0-75) 77 506 72 fax (0-75) 77 17 930  
e-mail: gospodarka@powiat.zgorzelec.pl

### **Urząd Skarbowy w Zgorzelcu**

ul. Boh. II Armii WP 8B, 59-900 Zgorzelec  
tel. (075) 64 94 800, fax. (075) 64 92 900  
e-mail: us0231@ds.mofnet.gov.pl  
www.usc.gov.pl



# *Notatki*





DOFINANSOWANE PRZEZ  
UNIE EUROPEJSKĄ



EUROREGION NYSA

„Niniejszy dokument powstał przy wsparciu finansowym Unii Europejskiej. Wyłączną odpowiedzialność za treść niniejszego dokumentu ponosi Starostwo Powiatowe w Zgorzelcu (w żadnym razie nie może ona być utraconiana z oficjalnym stanowiskiem Unii Europejskiej).”